



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen
BORGHOLMS VÅNINGS- &
KONFERENSHOTELL

BVK





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell med säte i Borgholm org.nr. 732000-1030 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastighet i Borgholms kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strandbo 1		1973
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 063
31	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	4 037
1	lokaler (hyresrätt)	92
Totalt 50 objekt		5 192

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 11 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven Åke Axelsson	Ordförande	2025-01-01
Wolf Olofsson	Ledamot	2025-01-01
Thomas Petersson	Ledamot	2025-01-01
Ann-Marie Schwabegger	Ledamot	2025-01-01
Pernilla Hällström	Ledamot	2025-01-01
Christian Mörkstedt	Suppleant	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thomas Petersson och Pernilla Hällström samt suppleanten Christian Mörkstedt.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wolf Olofsson, Sven Åke Axelsson och Pernilla Hällström.

Revisor har varit Carl Fagergren med Valon Gashi som suppleant, båda från Borevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit Björn Nielsén (sammankallande) och Robert Lindqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-07. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-07.

Fastigheten fick ny takbeläggning. I samband med detta gjordes installationer för att garantera säkerheten på taket.

Ritningar från Norlandia avseende en omfattande ombyggnation av br 1 inklusive simhallen godkändes.

Beslut togs att relina de vertikala stammarna samt, i samband med Norlandias ombyggnad, installera kyla i föreningens lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Balkongrenovering
2013	Byte av ytterdörrar samt fönster våning 3 mot landsidan
2014	Byte av yttertak från singel- till sedumtak
2015	Nytt tv-system samt nytt brandlarm
2016	Hissrenovering
2019	Nytt värme- och ventilationssystem
2019	Nytt nyckelsystem
2019	Byte av utfackningsväggar inklusive fönster och dörrar på våning 1, 2 och 3 mot sjösidan
2019	Renovering av badrum och toaletter på våning 1 och 2 mot sjösidan inklusive vissa stambyten
2019	Installation av säkert vatten till kök, badrum och toaletter på våning 1 och 2 mot sjösidan
2021	Byte av utfackningsväggar inklusive fönster och dörrar på våning 1 och 2 mot landsidan
2021	Renovering av badrum och toaletter på våning 3 samt våning 1 och 2 mot landsidan inklusive vissa stambyten
2021	Installation av säkert vatten till kök, badrum och toaletter på våning 3 samt våning 1 och 2 mot landsidan
2021-2022	Installation av laddstolpar för elbilar
2022-2023	Lagning av betongskador. Ommålning av fasaden.
2023	Betongarbeten på fyra altaner på grund av fuktskador
2024	Betongarbeten på fyra altaner slutfördes
2025	Ny takbeläggning samt installationer för att garantera säkerheten på taket

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Relining av vertikala stammar
2026	Byte av lägenhetsdörrar våning 1 och 2
2026	Byte av matta i korridorer våning 1 och 2
2026	IMD-installation avseende el och vatten
2026	Installation av kyla i föreningens lägenheter
2026-2027	Renovering av trapphuset

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	252	347	246	257	260
Skuldsättning, kr/kvm	3 082	3 159	3 236	3 313	3 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 137	3 216	3 294	3 373	3 471
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	7
Energikostnad, kr/kvm	180	186	167	144	151
Årsavgifter, kr/kvm	718	718	675	613	484
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	79	79	81	53
Totala intäkter, kr/kvm	842	893	837	744	896
Nettoomsättning, tkr	4 372	4 636	4 296	3 861	3 821
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	-486	-897	-392	-287
Soliditet, %	36	36	36	37	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarnas förbrukning av el inklusive elbilsladdning ingår i elkostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår el, värme, vatten och tv.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 425 000	0	0	3 425 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	6 515 009	0	0	6 515 009
Underhållsfond, kr	0	0	263 000	263 000
S:a bundet eget kapital, kr	9 940 009	0	263 000	10 203 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	215 836	-242 497	-263 000	-289 661
Årets resultat, kr	-242 497	242 497	141 967	141 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-26 661	0	-121 033	-147 694
S:a eget kapital, kr	9 913 348	0	141 967	10 055 315

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 263 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-26 661
Årets resultat, kr	141 967
Reservation till underhållsfond, kr	-263 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-147 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-147 694

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 371 545	4 635 955
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 371 545	4 635 955
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 991 094	-1 915 035
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-926 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 064	-144 795
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-254 815	-193 977
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 168 652	-1 119 404
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 565 625	-4 299 249
RÖRELSERESULTAT		805 920	336 706
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 932	32 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 749	-854 980
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-587 817	-822 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		218 103	-485 763
Uppskjuten skatt	Not 8	-76 136	243 266
ÅRETS RESULTAT		141 967	-242 497



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	24 999 855	24 198 577
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	769 747	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 769 602	24 198 577
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	0	71 464
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	71 464
Summa anläggningstillgångar		25 769 602	24 270 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 763	61 544
Avräkningskonto HSB		1 179 256	1 042 535
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	15 288	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	166 922	223 342
Summa kortfristiga fordringar		1 382 229	1 327 432
Kassa och bank			
Bank	Not 15	735 193	1 761 397
Summa kassa och bank		735 193	1 761 397
Summa omsättningstillgångar		2 117 422	3 088 829
SUMMA TILLGÅNGAR		27 887 024	27 358 870

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 425 000	3 425 000
Kapitaltillskott	6 515 009	6 515 009
Fond för yttre underhåll	263 000	0
Summa bundet eget kapital	10 203 009	9 940 009
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-289 661	215 836
Årets resultat	141 967	-242 497
Summa ansamlad förlust	-147 694	-26 661
Summa eget kapital	10 055 315	9 913 348
Avsättningar för skatter	4 672	0
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1616 000 000	16 400 000
Leverantörsskulder	1 168 345	243 984
Aktuell skatteskuld	Not 1718 635	10 153
Övriga kortfristiga skulder	Not 1839 743	131 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19600 314	660 253
Summa kortfristiga skulder	17 827 037	17 445 522
Summa skulder	17 827 037	17 445 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 887 024	27 358 870

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	805 920	336 706
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 168 652 1 974 572	1 119 404 1 456 110
Erhållen ränta	4 932	32 511
Erlagd ränta	-590 097	-858 787
Övriga poster	-360	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 389 047	629 474
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	79 631	55 222
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	781 515	-77 582
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 250 193	607 114
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 739 677	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 739 677	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-889 484	207 114
Likvida medel vid årets början	2 803 932	2 596 819
Likvida medel vid årets slut	1 914 449 -889 484	2 803 932 207 114

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag där inkomstbeskattning sker utifrån de verkliga intäkterna och kostnaderna. Beskattning sker med 20,6%.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 873 tkr
Förändring jämfört med föregående år	213 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	900 660	900 660
Årsavgifter lokaler	2 762 976	2 762 976
Hysesintäkt lokaler	61 392	60 492
Hysesintäkt övrigt	267 160	264 707
Konsumtionsavgift el	80 293	62 354
Konsumtionsavgift värme	290 082	583 668
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 176	1 098
Övriga fakturerade kostnader	7 805	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	0
	4 371 545	4 635 955

I årsavgift ingår värme, vatten, el och tv.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-99 494	-40 319
El	-105 179	-142 142
Uppvärmning	-593 974	-586 037
Vatten	-234 712	-239 982
Renhållning	-1 956	-2 141
Bevakningskostnader	-6 556	0
TV, bredband, iptelefoni	-24 375	-30 728
Obligatoriska besiktningar	-33 954	0
Serviceavtal	0	-2 410
Förvaltningskostnader	-534 601	-533 063
Försäkringar	-119 822	-115 601
Fastighetsskatt	-229 032	-219 340
Övriga driftskostnader	-7 439	-3 272
	-1 991 094	-1 915 035

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-92 186
Underhåll huskropp utvändigt	0	-833 852
	0	-926 037

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 645	-25 515
Övriga förvaltningskostnader	-95 110	-92 369
Kostnader överlåtelse och panter	-1 176	-1 914
Föreningsverksamhet	-2 062	-6 279
Kontorsutrustning och -material	0	-299
Förbrukningsinventarier	-2 146	0
Stämma och styrelse	-25 925	-18 420
	-151 064	-144 795

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-119 400	-125 000
Övriga arvoden	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-102 081	-38 371
Sociala avgifter	-31 334	-28 606
	-254 815	-193 977
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 168 652	-1 119 404
	-1 168 652	-1 119 404
Not 8 UPPSKJUTEN SKATT		
Förändring av uppskjuten skatt	-76 136	243 266
	-76 136	243 266



2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 677 400	39 677 400
Årets utrangering byggnad, tak	-275 644	0
Årets investering byggnader, takrenovering	1 969 930	0
Ingående anskaffningsvärde mark	974 400	974 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 346 086	40 651 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 453 223	-15 333 819
Årets utrangering byggnad, tak	275 644	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 168 652	-1 119 404
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 346 231	-16 453 223

Utgående redovisat värde

24 999 855 24 198 577

Redovisade värden byggnader	24 025 455	23 224 177
Redovisade värden mark	974 400	974 400

Fastighetsbeteckning: Strandbo 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	8 400 000	2 376 000	10 776 000	10 708 000
Lokaler	1973	14 600 000	5 200 000	19 800 000	19 000 000
		23 000 000	7 576 000	30 576 000	29 708 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	27 000	27 000
Utgående anskaffningsvärden	27 000	27 000

Ingående avskrivningar	-27 000	-27 000
Utgående avskrivningar	-27 000	-27 000

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.



2025-12-31

2024-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets investering	769 747	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>769 747</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggningar avser relining av vertikala stammar som planeras vara klart i februari 2026, till en total utgift av ca 2 400 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 15 år.

Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Uppskjuten skattefordran	0	71 464
	<u>0</u>	<u>71 464</u>

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	81	10
Mervärdeskatt	15 207	0
	<u>15 288</u>	<u>10</u>

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	134 618	129 835
Upplupen intäkt el, värme, vatten	31 471	90 382
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	833	3 125
	<u>166 922</u>	<u>223 342</u>

Not 15 BANK

Virserums Sparbank	735 193	1 761 397
	<u>735 193</u>	<u>1 761 397</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Virserums Sparbank	3,19%	2026-03-15	10 000 000	0
Virserums Sparbank	3,19%	2026-01-21	6 000 000	400 000
			<u>16 000 000</u>	<u>400 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 16 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 16 000 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,19%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 000 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	18 635	10 153
	18 635	10 153
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	124 885
Personalens källskatt	25 823	3 780
Arbetsgivaravgifter	13 920	2 467
	39 743	131 132
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	52 500
Upplupna sociala avgifter	0	10 133
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	64 153	97 794
Upplupen revision	25 000	24 400
Upplupen fastighetsförvaltning	86 948	86 948
Förutbetalda årsavgifter och hyror	399 837	364 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 376	24 290
	600 314	660 253

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-27
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ann-Marie Schwabegger

Pernilla Hällström

Sven Åke Axelsson

Thomas Petersson

Wolf Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Borgholms Vånings- och Konferenshotell, org.nr. 732000-1030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borgholms Vånings- och Konferenshotell för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Borgholms Vånings- och Konferenshotell för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sven Åke Axelsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:53:55



Ann-Marie Schwabegger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 07:46:27



Wolf Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:46:59



Thomas Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:39:33



Pernilla Hällström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 17:47:43



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:09:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:08:35



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.